

Planbezeichnung: GEMEINDE EMMERING
Bebauungsplan östlich der Meisenbachstraße, südlich des Estinger Wiesens und nördlich des Gernhackswegs

Datum: 05.11.1982
gefertigt am: 05.11.1982
geändert am: 20.11.1982, 07.06.1983, 27.06.1983, 12.07.1983, 24.01.1984, 27.03.1984

EMMERING

Die Gemeinde EMMERING erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 19.08.1976, geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN durch Text

- I 1. Art der baulichen Nutzung
a) Das mit WA bezeichnete Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung festgesetzt.
b) Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind unzulässig.
2. Nebenanlagen
a) Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNutzungsverordnung sind ausnahmsweise zulässig.
b) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen. Sie sind mit den baulichen Anlagen (Garagen, Häusern, Wohngebäuden) zu verbinden und gegen Einsicht von der Straße zu schützen.
3. Bauliche Gestaltung
a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche darf 0,3 m nicht überschreiten.
b) Zulässige Traufhöhe und Dachneigung
I Vollgeschoss
Traufhöhe max. 3,80 m
Dachneigung 30 - 35°
II Vollgeschosse
Traufhöhe max. 6,20 m
Dachneigung 25 - 30°
c) Die Baukörper sind an der Straßenseite der östlichen Bauteile durch Rücksprünge (Dach- und Gebäudefront) zu gliedern. Die festgesetzte max. zulässige Traufhöhe bezieht sich jeweils auf die zurückspringenden Gebäudeteile.
d) Liegende Dachflächenfenster bis zu einer Fläche von 0,5 qm je Fenster sind zulässig. Je Haus sind 2 Dachflächenfenster zulässig.
e) Fensterflächen, die größer sind als 2 qm, sind zu unterteilen.
f) Zierputze sind unzulässig.
g) Doppelhäuser bzw. aneinandergebaute Häuser müssen gleiche Dachneigung, Dachdeckung und Firsthöhe erhalten.
4. Materialien
a) Die Verwendung asbesthaltiger Materialien ist ausgeschlossen.
b) Als Dachdeckung sind nur rote Naturziegel zulässig.

- 5. Einfriedungen
a) Vorgartenbereiche einschließlich der Garagenzufahrten dürfen nicht eingezäunt werden.
b) Soweit Gartenbereiche an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind nur senkrechte, sockellose Holzlattenzäune bis max. 1,0 m Höhe zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Bepflanzung versehene sockellose Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.
6. Garagen
a) Doppelgaragen sind einheitlich zu gestalten.
b) Dachneigung und Dachdeckung der Garagen sind den Hauptgebäuden anzupassen.
II 1. Art der baulichen Nutzung
a) Das mit GE-Bauhof bezeichnete Bauland wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNutzungsverordnung festgesetzt.
b) Zulässig ist nur die Errichtung eines Bauhofs.
c) Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNutzungsverordnung kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen - soweit für die Aufrechterhaltung des Betriebs erforderlich - ausnahmsweise zugelassen werden.
d) Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNutzungsverordnung können ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Bauliche Gestaltung
a) Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dachdeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in gedeckten Tönen auszuführen.
b) Bauliche Anlagen sind gegenüber der Oberkante Straßennitte Gernhacksweg um 1,5 m abzusenken.
c) Die Hoffläche ist entsprechend den baulichen Anlagen in ihrer Höhenlage um 1,5 m abzusenken.
d) Dachneigungen sind einheitlich auszuführen. Zulässig sind Neigungen bis zu 18°. Flachdächer sind unzulässig.
3. Einfriedungen
Das Baugrundstück ist einzufrieden. Zulässig ist sockelloser Maschendrahtzaun bis 1,2 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbanntmitte. Der Zaun ist beidseitig zu bepflanzen.

- III 1. Art der baulichen Nutzung
a) Das mit SO-Tennis bezeichnete Bauland ist als Sondergebiet gemäß § 10 BauNutzungsverordnung festgesetzt. Zulässig sind folgende Einrichtungen: max. 4 Hallentennisplätze, max. 3 Freitennisplätze, max. 3 Squashplätze, Besucherparkplätze sowie ein kleiner Restaurantbetrieb und eine Sauna.
b) Soweit für die Aufrechterhaltung des Betriebes erforderlich, kann eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNutzungsverordnung sind mit Ausnahmen von Einfriedungen unzulässig.
3. Gestaltung der baulichen Anlage
a) Dachform: Satteldach 15 - 18°
Außenwandverkleidung: Holz in den Giebeldreiecken Wellglas zulässig
Dachdeckung: rotbraunes Deckungsmaterial
b) Die Tennisfläche, die Freiplätze sowie die Parkplätze sind in ihrer Höhenlage gegenüber der Oberkante Straßennitte Gernhacksweg um 2,0 m abzusenken. Anfallendes Aushubmaterial ist, sofern geeignet, zur zusätzlichen Einbindung (Erdmodellierung, Erdwall) der Anlagen gegenüber der freien Landschaft zu verwenden.
c) Eine Oberdachung der Freiplätze (z.B. Tranflurhalle) ist unzulässig.
4. Einfriedungen
Zulässig ist die Einfriedung des mit SO-Tennis bezeichneten Gebietes mit sockellosen Maschendrahtzaun bis 1,50 m Höhe über Gelände. Der Zaun ist beidseitig zu bepflanzen. Zulässig ist die Einfriedung der Tennisplätze mit einem Maschendrahtzaun (Ballfanggitter) bis zu einer Höhe von max. 4,0 m über Oberkante Tennisplatz.
5. Verkehrsflächen
a) Wege und Plätze sind aus Natursteinpflaster oder mit wassergebundener Oberfläche herzustellen.
b) Die Standflächen für Kraftfahrzeuge sind in Schotterrassen auszuführen, die Fahrspuren können asphaltiert werden.

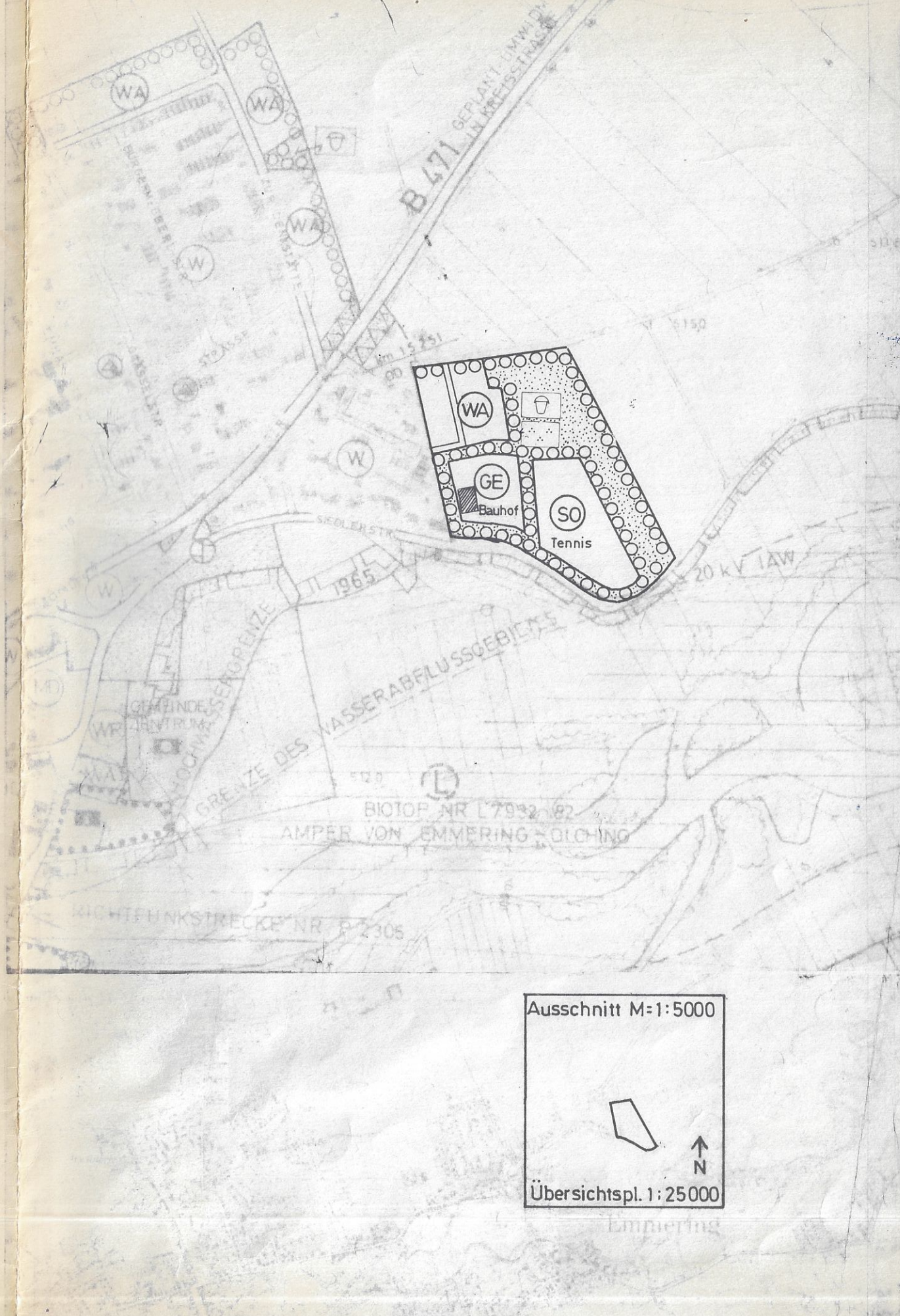
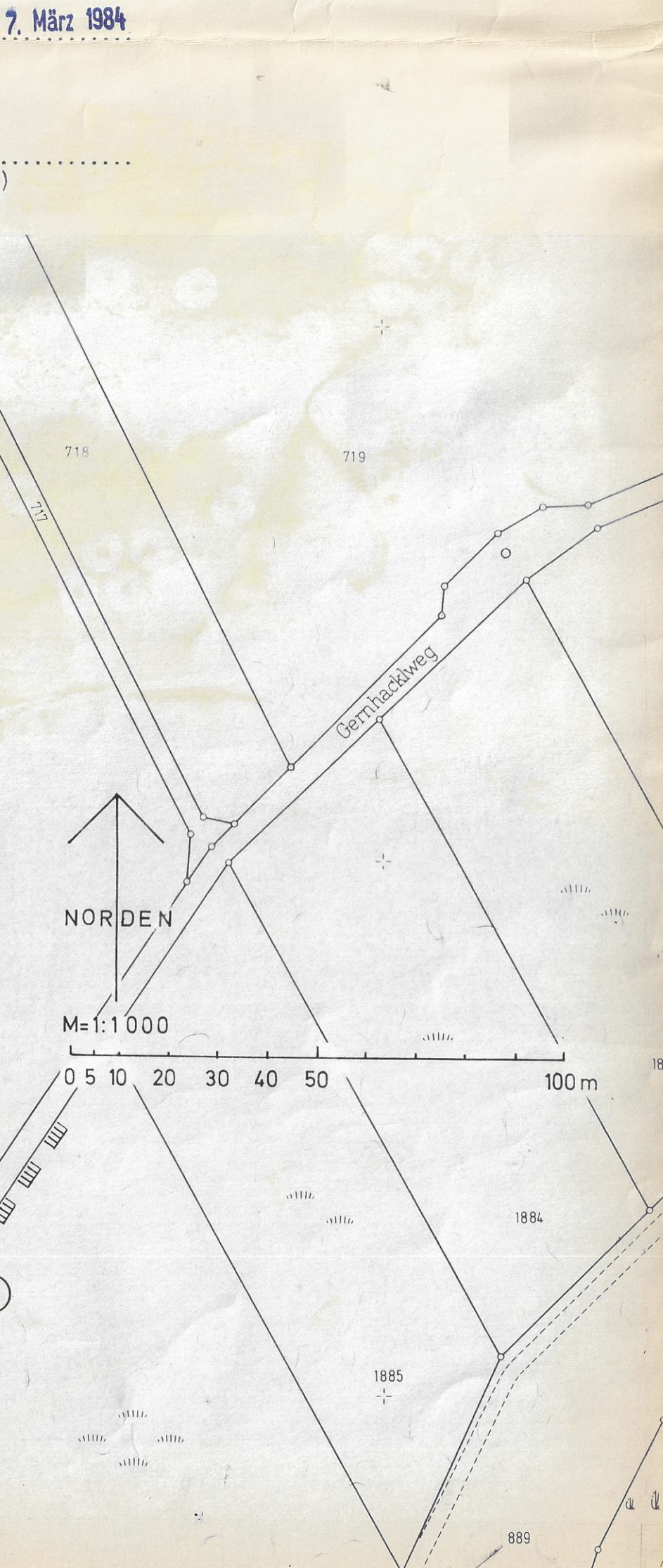
- IV Grünordnung
a) Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Park- oder Spielflächen anzulegen sind, mit Rasen oder Kiese zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern in Gruppen zu gestalten.
b) Die durch die Absenkung des Bauhofs und der Tennisanlage entstehenden Böschungen sind flächig mit Sträuchern zu bepflanzen.
c) Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind unter Einhaltung der Pflanzdichte geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
d) Bei allen Pflanzmaßnahmen sind Gehölzarten bodenständiger Art zu verwenden.
Bäume: Rotbuche, Haibuche, Bergahorn, Esche, Ulme, Birke, Winterlinde, Vogelbeere, Silberweide
Pflanzgröße: Stammbusch 3-4 mal verpflanzt, Höhe 300 - 400 cm
Sträucher: Hartriegel, Heckenkirsche, wolliger Schneeball, Wildrose, Pfaffenhütchen, Hazel, Traubenkirsche, Schlehe, Weißdorn
Pflanzdichte: In Gruppen zu 5 - 10 Stück je Art in Bereich der zu pflanzenden Bäume, wobei ca 50 % der mit Bäumen überstellten Fläche mit Sträuchern zu unterpflanzen sind.
e) Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muß den Richtlinien des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.
f) Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens bis zur Bauvollendung durchzuführen.
g) Mit den Bauanträgen sind der Genehmigungsbehörde Detailpläne über Freiflächengestaltung, Bepflanzung und Erdmodellierung zur Beurteilung vorzulegen.
h) Im Nahbereich des Spielplatzes ist die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 (LUMB) Nr. 7/8, 1976) über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen zu beachten.
V Lärmschutz
Sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Bauschalldämmmaß R'w von mindestens 40 dB aufweisen.
VI Sicherung von Bodenfunden
Der Humusabtrag ist mindestens 3 Lochen vor dem replanten Baubeginn im Reisein eines Vertreters des Landesamtes für Denkmalpflege und des Landratsamtes vorzunehmen.



- B FESTSETZUNGEN durch Planzeichen
1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. z.B. GF 200 qm
z.B. GR 3250 qm
z.B. II
z.B. TH 5,0 m
3. Baugrenze
4. öffentliche Straßenverkehrsfläche
5. öffentliche Grünfläche
6. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
7. Stellplätze
8. Garagen
9. Doppelgaragen
10. Flächen für Abgrabungen mit Höhenlinie bezogen auf NN
11. Schallschutzwand, 11 m lang/2m hoch
Zahl der Vollgeschosse als Pflichtenstreifen
max. zulässige Traufhöhe
Pultdach
Baugrenze
einzuhaltende Firstrichtung
Straßenbegleitgrün
Straßenbegrenzungsline
öffentl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
selbständig geführter Fuß- und Radweg
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Emmering
Trafo
private Grünfläche-Pflanzgarten
öffentliche Grünfläche
Spielplatz, Parkanlage
zu pflanzende Bäume (s.a. IV d)
Höhenkote: bezogen auf NN
Schallschutzwand, 11 m lang/2m hoch

Emmering, den 27. März 1984
Gemeinde Emmering
Wiemann
(1. Bürgermeister)

- C KENNZEICHNUNG
D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
E HINWEISE
1. bestehende Grundstücksgrenze
2. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Grundstücksnummern
5. Treppe
6. Gebäudeschema, Vorschlag
7. Die mit (a) bezeichnete Verkehrsfläche - als beschränkt öffentlicher Weg im Sinne des Art. 53 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Verkehrsrecht - wird gemäß RAST-E als selbständig geführter Geh- und Radweg vorgesehen.
8. Die mit (b) bezeichnete Verkehrsfläche - befahrbarer Wohnweg gemäß RAST-E - wird als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4 a Straßenverkehrsordnung erstellt.
9. Abwasser
10. Wasserversorgung
11. Grenze eines Landschaftsschutzgebietes
12. bestehende Grundstücksgrenze
13. aufzuhebende Grundstücksgrenzen
14. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
15. Grundstücksnummern
16. Treppe
17. Gebäudeschema, Vorschlag
18. Die mit (a) bezeichnete Verkehrsfläche - als beschränkt öffentlicher Weg im Sinne des Art. 53 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Verkehrsrecht - wird gemäß RAST-E als selbständig geführter Geh- und Radweg vorgesehen.
19. Die mit (b) bezeichnete Verkehrsfläche - befahrbarer Wohnweg gemäß RAST-E - wird als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4 a Straßenverkehrsordnung erstellt.
20. Abwasser
21. Wasserversorgung
22. 5 Teilflächen der Fl.Nrn. 414, 415 und 419 wurden nach Einstellung der Kiesausbeute mit Schlütmaterial aufgefüllt. Auf die Tragfähigkeit des Baugrundes ist zu achten.
23. 6 Wasserwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Fürstenfeldbruck vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.



Verfahrensvermerke
Emmering
1. Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.03.84 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.84 örtlich bekanntgemacht.
Emmering, den 27. März 1984
Wiemann
(1. Bürgermeister)
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.11.82 hat in der Zeit vom 09.12.83 bis zum 03.02.84 stattgefunden.
Emmering, den 27. März 1984
Wiemann
(1. Bürgermeister)
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.03.84 wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 03.03.84 bis zum 03.03.84 öffentlich ausgelegt.
Emmering, den 27. März 1984
Wiemann
(1. Bürgermeister)
4. Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadtrat/Gemeinderats vom 27.03.84 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom 27.03.84 als Satzung beschlossen.
Emmering, den 27. März 1984
Wiemann
(1. Bürgermeister)
5. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 05.11.84, Nr. 116/84-116-568 gemäß § 11 BBauG genehmigt.
Fürstenfeldbruck, den 15.10.1984
Küppers
(1. Bürgermeister)
6. Die Genehmigung ist am 27.03.84 örtlich durch Niederlegung auf Einsichtnahme in der Verwaltung und Bekanntgabe der Niederlegung durch Anschlag an den Gemeindefeln bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2, § 155 a BBauG wurde hingewiesen.
Emmering, den 27.03.84
Wiemann
2. Bürgermeister